

Jørgen Hoeck
Arkitekt MAA
Løjt Nørregade 20
6200 Aabenraa
Vikærparken 5
6100 Haderslev
Mail: jhoeck@mail.dk
Mobil: 6131 5880

Haderslev Kommune
Christian X's Vej 39
6100 Haderslev
Mail: post@haderslev.dk

den. 07.09.21

Revideret den. 08.09.21

**INDSIGELSE vedr.
Forslag til Lokalplan 18-3
Rekreativt område – Vikær Strand Camping -Diernæs Strand.**

Nærværende indsigelse er opdelt i 2 hoveddele.

DEL 1 er bemærkninger til forslaget enkelte punkter.

DEL 2 er generelle bemærkninger

DEL 1

A.

Forsiden:

Betegnelsen for lokalplanen er KLADDE.

Dvs. at det fremlagte betegnes som en kladde til forslaget og derfor ikke det endelige forslag.

Samtidig fremgår det ikke af lokalplanforslaget hvornår og hvor længe den er fremlagt i offentlig høring
Dato og måned er angivet med : d. XX. måned – XX. måned 20XX

Borgerne har ingen mulighed for at vide om det er en kladde eller et vedtaget forslag. og fra hvornår og hvor til planforslaget er fremlagt.

Manglende afgørende oplysninger

Det er en retlig fejl.

B.

Side 2.

Det fremgår at der indsættes udsendelsesbrev og klagevejledning senere.

Lokalplanforslaget indeholder **ikke** en klagevejledning som krævet i loven om lokalplaner.

Borgerne får ikke en viden om hvordan en evt. klage skal behandles.

Det er en retlig fejl .

C.

Side 3

Offentliggjort d. XX mrd. 20xx

Det giver ikke nogen oplysning om hvornår planen er udarbejdet.

Lokalplanforslag er et juridisk dokument. Det er problematisk at det ikke er dateret. Så kan der udføres rettelser uden nogen mulighed for at kontrollere hvornår en rettelse er tilføjet.

Det giver ikke borgerne mulighed for at vide om det er et offentlig dokument eller blot et arbejdspapir benævnt KLADDE
Afgørende manglende oplysninger
Det er en retlig fejl.

D.

Side 5

Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan XX-X er offentliggjort den XX. mrd. 20XX og er i offentlig høring i X uger. Indsigelser, ændringsforslag og eventuelle bemærkninger bedes fremsendt via kommunens høringsportal www.blivhoerthaderslev.dk senest den XX.mrd.20XX.

På Kommunens hjemmeside er klagefristen angivet til den 09.09.2021

I brev fra Haderslev kommune dateret den 14.juli 2021 er høringsperioden fastsat fra den 14. juli til den 22 september 2021. Hvad er gældende Afgørende manglende oplysninger. Det er en retlig fejl.

E.

Delområde 1

Hytter.

Indbyrdes afstand mellem hytter er 5 meter.

Det er ikke fastlagt hvor stor afstanden er mellem sammenbyggede hytter . Det fremgår ikke af kortbilag 3 og 4. Der mangler yderligere præcis fastlæggelse af byggefelt. Ingen har mulighed for at vide hvor "hytterne" påtænkes opført.

Kortbilag 5

Der bør udføres retvisende visualiseringer af "hytter", placering og udsigtsforhold.

Ingen forstår den simple fremstillingsform der udelukkende beskriver enkelte koter.

Den maksimale bygningshøjde er fastlagt til 5 meter fra terræn . Bilag 5 er udgangspunktet kote 1,30 Bygningshøjde er fastsat til mks. 5 meter. Samme højde som er gældende ved bebyggelsen Vikærparken. Det giver ingen mening at "hytter" har samme højdegrænse som en bebyggelse. Så er der ikke tale om hytter i byggeteknisk og arkitektonisk forstand.

Der er heller ikke fastsat højde for skæring mellem tag og facade. Det indebærer at "hytterne" kan udformes så skæring mellem facade er 5 m på alle facader.

Ved Vikærparken er højden fastsat 2 meter lavere til 3 meter.

Udgangspunkt kote 1.30

Terrasser må maksimalt være 20 kvm.

Der bør tilføjes at det er incl. trapper / ramper til terrasse og "hytter" da gulv koten er 2.45 og terrasse koten er 2.05

Det skal præciseres at trapper / ramper skal være indeholdt i de angivne 20 Kvm

F.

Områdets anvendelse

3.2

Ud over etablering af hytter i delområde 1 kan området samtidig anvendes som enhedspladser til campingvogne, autocampere og teltslagning og funktioner der er nødvendige for campingpladsens drift.

Dvs at der mellem hytter kan opstilles autocampere mv.

Denne mulighed bør fjernes fra delområde 1

Hvor er udsigtslinjerne så blevet af ?

Det er en sammenblanding af tingene.

G.

5.1

Vejadgang etableres som vist på kortbilag 2. Vejadgang etableres i bredde 5,5 meter langs lokalplanområdet til bredde 5,5 meter.

Hvad menes der? Det giver ingen mening og bør ændres

5.3

Kortbilag 2 er der i del af delområde 2 indtegnet et ikke målsat byggefelt. Der er ikke fastlagt højder, farver, koter eller andre regulerende bestemmelser.

Alt er åbent. Det bør beskrives og visualiseres.

Bilag 3 og 4 åbner for en gættekonkurrence.

H.

Delområde 2

6.11

Opbevaringelte hører ikke hjemme på et areal der ikke kan anvendes til helårs camping.

Punktet bør fjernes.

Arealet bør i øvrigt udelukkende anvendes til korttids pladser.

J.

7.1

Der må etableres solceller på taget til trods for at der ikke må være reflekterende materialer. Mulighed for solceller på tag bør udgå

7.4 er der beskrevet. Hvis der er installationer og anlæg der placeres på tagplanet skal disse samles og afskærmes på en måde så de ikke skæmmer helhedsindtrykket.

Hvordan hænger det sammen med solceller på taget.

Det er ikke beskrevet om afdækningen skal overholde 5 m i højden som beskrevet under pkt. Delområde 1

7.5

Der er ikke beskrevet størrelse på byggefeltet.

Der er ikke fastlagt en højde kote for arealet .

Er det samme højde som angivet ved delområde 1

7.6

Der er ikke vist eksempler på hvordan paraboler integreres i hytternes/husenes arkitektur.

Visualisering må udføres for at danne et reelt beslutningsgrundlag.

K.

Side 24

Forslag til lokalplan 18-3 er vedtaget af Haderslev Byråd den. XX. mrd. 20XX

Pbv Borgmester og Kommunaldirektør.

Forslaget er offentliggjort den. XX. mrd. 20XX

Manglende datering er en retlig fejl.

DEL 2

Det fremlagte lokalplanforslag bærer præg af en mangelfuld bearbejdning og er behæftet med væsentlige faktuelle afgørende fejl.

Lokalplanforslaget skal genovervejes og som minimum omarbejdes således at det i det mindste overholder lovgivningen.

Forslaget er ikke i overensstemmelse med Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse. § 15

Forslaget er ikke i overensstemmelse med Miljø- og Fødevarerministeriets Bekendtgørelse nr 905 af 26/06/2018 § 3. idet det ikke drejer sig om mindre enheder der kan dispenseres fra. Eksempelvis legeredskaber, bålpladser mål og net til boldspil mv.

Campingvogne, autocampere og hytter / huse henhører ikke under ovennævnte muligheder for dispensation.

Ændring og forringelse af eksisterende forhold.

De gamle sommerhuse langs Dundelum, der er etableret mange år før campingpladsen ,kommer med det foreliggende forslag til at ligge ”midt” på en campingplads.

Det er vel ikke udvikling af et område. Nærmere afvikling.

Landskabet

Udvidelsen af campingpladsen mellem Dundelum og Vedbækken er en afgørende forringelse af de landskabelige træk for området.

Placeringen af den eksisterende campingplade med grøn afstand til Dundelum og bebyggelsen i Vikærparken friholder på en fin måde de to dele.

Arealet fungerer som friareal for campingpladsen.

Ved en udvidelse forsvinder dette friareal.

Hvor skal det erstattes for at opfylde behov og lovgivning.

Problemet bliver kraftigt forøget hvis friarealet konverteres til areal for campingvogne, autocamper og hytter / huse

Turisme udvikling

Området ønskes udviklet. Men der er tale om en reel afvikling af et grønt område der i dag er en del af campingpladsens friareal.

Et område der grundlæggende er ulovligt opfyldt i strandengen. Ganske vist senere lovliggjort af Haderslev Kommune.

Men det ændrer jo ikke på at der er sket en formindskelse af strandengen .(§ 3 område)

Lokalplanforslaget forholder sig **ikke** til de oversvømmelser der oftere og oftere er på det omhandlende areal.

Trafik

Lokalplanforslaget forholder sig **ikke** til parkering og trafik.

I sommeren 2012 er der flere gange talt op til 75 parkerede biler på boldbanen. (Dokumenteret besøgende til campingpladsen)

Der har været kø for at komme ind på pladsen fra bommen og helt ned forbi indkørslen til Vikærparken
Området har allerede nået sin maks. grænse for campingenheder, trafik og parkering.

En udvidelse af vejen fra Diernæs Strandvej til campingpladsen vil være et voldsomt og ødelæggende indgreb i naturen og de ugler der holder til i bevoksningen.

Lokalplanen forholder sig ikke til stigende vandstande og hyppigere oversvømmelser af den nuværende boldbane.

Hvad er løsningen hvis vandet stiger når arealet er fyldt med campingvogne og telte.

Er der udarbejdet en risikovurdering og plan for hurtig rømning af arealet ?

Behov / baggrund for udvidelse

Forslaget til udvidelsen er ikke dokumenteret ud fra en analyse af økonomiske og / eller arbejdsplads / turistmæssige forhold.

Gåsevig Strand Camping ligger 2.3 km længere fremme langs kysten

Sønderballe Camping ligger yderligere 2,7 km fremme.

Der er ikke udført en analyse om behovet for yderligere campingenheder i området.

K O N K L U S I O N

Et fremlagt lokalplanforslag der ikke opfylder lovgivningen i forhold til fremlæggelse af lokalplaner i offentlig høring og fortolker gældende bekendtgørelser på en løs måde.

En lokalplan der ikke hviler på et seriøst gennearbejdet grundlag

Hvis det kan dokumenteres at der er behov for udvidelse kan dette ske indenfor de nuværende rammer.
Der er friplads til anvendelse til opførelse af hytter

Alternativt kan en udvidelse ske på arealet syd for pladsen. Det vil dog stadig forøge trafikken i det allerede belastede område.

Udvidelsen vil få en afgørende påvirkning af landskabet og nærmiljøet. Det vil medføre uoprettelig skade for de 3 sommerhuse beliggende langs indkørslen til campingpladsen. Værdien vil reduceres til langt under halvdelen.

Hvis tanken er at få flere turister til området for at de skal færdes i og nyde naturen og det åbne landskab
Så er det vel ikke fremmende at dele af det turisterne kommer for at besøge fjernes. Hvor etableres der erstatning for det friareal der ikke længere vil være til rådighed.

Et lokalplanforslag der muliggør at anlægge hytter og campingplads på en ulovlig opfyldt strandeng. At Haderslev senere har lovliggjort forholdet ændrer jo ikke ved at det grundlæggende var ulovligt og forkert.

Det giver ingen mening at fortsætte med at læsse yderligere på en grundlæggende ulovlighed.

Derfor. Drop forslaget. Udvid mod syd hvis et behov kan dokumenteres med en seriøs undersøgelse